

SMU 2MAR'20PM 3:07

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**Por el período terminado al 12 de febrero de 2020**

(Con el Informe de revisión del Contador Público  
Autorizado)

(Este documento ha sido preparado con el conocimiento  
de que su contenido será puesto a disposición del  
público inversionista y del público en general)

# **Phoenix Real Estate Fund, Inc.**

## **Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros 12 de febrero de 2020**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de Revisión del Contador Público Autorizado	3
Estado de situación financiera	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7-10

## INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores  
Junta Directiva y Accionistas  
Phoenix Real Estate Fund, Inc.

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de Phoenix Real Estate Fund, Inc. los cuales incluyen el estado de situación financiera al 12 de febrero de 2020, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 12 de febrero de 2020 y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

### *Alcance de la revisión*

Se efectuó la revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional para Compromisos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de otro tipo. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite tener una seguridad de que nos percatemos de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

### *Conclusión*

Basado en la revisión limitada, nada ha surgido a mi atención que haga creer que los estados financieros no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Phoenix Real Estate Fund, Inc. por el periodo finalizado al 12 de febrero de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Leda. Adriana Galvez  
Cesin & Asociados  
C.P.A. No. 0018-2015

Firma: 

18 de febrero de 2020  
Panamá, República de Panamá

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado de situación financiera**

**Al 12 de febrero de 2020**

(En balboas)

---

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	
Depósitos en Banco	5	60,439
Gastos preoperativos	6	<u>39,561</u>
<b>Total de activo</b>		<u><b>100,000</b></u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado - Acciones Gerenciales	4	50,000
Capital adicional pagado	4	<u>50,000</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>100,000</b></u>

*El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros.*

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**  
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas  
al 12 de febrero de 2020  
(En balboas)**

	Notas	Capital en acciones	Capital Adicional Pagado	Total de Patrimonio
Emisión de acciones	4	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
Saldo al 12 de febrero de 2020		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>

*El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas son parte integral de los estados financieros.*

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado de flujos de efectivo**

**al 12 de febrero de 2020**

**(En balboas)**

	<b>Notas</b>	
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
<b>Cambios netos en activos:</b>		
Gastos preoperativos	6	<u>(39,561)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>		<u>(39,561)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación:</b>		
Emisión de acciones	4	50,000
Capital adicional pagado	4	<u>50,000</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación</b>		<u>100,000</u>
<b>Posición neta de efectivo</b>		60,439
<b>Efectivo al inicio del período</b>		<u>-</u>
<b>Efectivo al final del período</b>	5	<u>60,439</u>

*El estado de flujo de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros.*

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Notas a los estados financieros**  
**Al 12 de febrero de 2020**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el "Fondo") es una sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 7,603 de 17 de septiembre de 2019, de la Notaría Tercera de Panamá, inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el día 20 de noviembre de 2019. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha iniciado operaciones.

El Fondo es según su estructura una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención es una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones es una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones es local.

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo.

El capital social autorizado del Fondo está compuesto por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos, con un valor nominal de B/.1.00 cada una y 1,000,000 Acciones Participativas, que serán emitidas en múltiples Clases, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos según se describe en el pacto social de Fondos, con un valor nominal de B/.1.00 cada una.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos. Todas las acciones de una misma Clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

La administradora del Fondo es Norfolk Asset Management, S.A. (la "Administradora"), una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 7,309 del 23 de mayo de 2018.

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Punta Pacífica, Edificio Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K.

**2. Políticas de contabilidad más significativas**

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

**2.1 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).. el Fondo a través del plan de implementación metodológico realizó adaptaciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal que cumpla con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la norma internacional.

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Notas a los estados financieros**  
**Al 12 de febrero de 2020**  
(En balboas)

---

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico, excepto por los valores a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se presentan a su valor razonable.

**2.2 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido. La conversión de balboas a dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores en los Estados Unidos de América, y al 12 de febrero de 2020 están a la par con los dólares Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los dólares como moneda legal.

**3. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

**3.1 Riesgo económico**

Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico del país, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Acciones Participativas del Fondo.

**3.2 Riesgo de tasa de interés**

Existe el riesgo del incremento en las tasas de interés de financiación para la construcción de proyectos inmobiliarios y como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio utilizado para efectuar las valoraciones financieras. Un incremento significativo en la tasa de costo de capital produciría una reducción en el valor en libros en la valoración de los activos, incrementando el costo financiero de los proyectos y afectando negativamente el desempeño del valor de las Acciones Participativas del Fondo.

**3.3 Riesgo de concentración**

Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente, dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país. En las políticas de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación en aspectos como la cantidad mínima de inmuebles en una determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, distribución geográfica, entre otros.

**4. Capital pagado**

El capital del Fondo está integrado por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de B/.1.00 cada una y B/.50,000 en concepto de aporte recibido o capital adicional que se convertirá en capital en Acciones Gerenciales una vez se emitan los documentos correspondientes.

El movimiento del rubro de capital pagado se presenta a continuación:

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
 (Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Notas a los estados financieros**  
**Al 12 de febrero de 2020**  
 (En balboas)

	<u>Total de Acciones Gerenciales</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Total capital pagado</u>
Saldo al inicio del periodo	-		-
Emisión de acciones (Valor neto por acción B/.1.00)	50,000	-	50,000
Capital adicional pagado	-	50,000	50,000
Saldo al final del periodo	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>

**5. Depósitos en Banco**

Los depósitos en banco al 12 de febrero de 2020 se componían de lo siguiente:

	<u>12 de febrero 2020</u>
Depósito en banco:	
MMG Bank Corporation	<u>60,439</u>

**6. Gastos preoperativos**

En la NIC 38 "Activo Intangibles", en el párrafo 69 se establece algunos ejemplos de desembolsos a considerar como gastos:

- a) Gastos de puesta en marcha de operaciones, salvo que las partidas correspondientes formen parte del costo del elemento de propiedad, planta y equipo, siguiendo lo establecido en la NIC 16. Los gastos de puesta en marcha pueden incluir los costos legales y administrativos para la creación de la entidad jurídica, desembolsos para abrir una nueva entidad o comenzar una nueva operación o costos de lanzamiento de nuevos productos o procesos.
- b) Desembolsos por actividades formativas.
- c) Desembolsos por publicidad y otras actividades promocionales.
- d) Desembolsos por reubicación o reorganización de una parte o totalidad de una entidad.

Es de vital importancia tener presente que los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos, no podrán reconocerse posteriormente como activos intangibles. Es recomendable revisar los criterios a tener en cuenta que establece la NIC 38 para la consideración de un activo intangible: control, beneficios económicos futuros, carencia de sustancia física e identificable (párrafos del 11 al 17).

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
**(Una entidad en etapa Pre-Operativa)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 12 de febrero de 2020**  
**(En balboas)**

---

**6. Gastos preoperativos, continuación**

Al 12 de febrero de 2020 los gastos preoperativos ascendieron a B/. 39,561 y están conformados por:

	<b>12 de febrero 2020</b>
Gastos legales y notariales	16,820
Honorarios profesionales	16,580
Tarifas SMV	5,000
Impuestos	<u>1,161</u>
	<u>39,561</u>

**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros para el período terminado al 12 de febrero de 2020 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2020.

\*\*\*\*\*